

Frankfurt am Main – Westend

# Stilaltbauetage mit Garten

Objektnummer: 24001012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001012	Kaufpreis	1.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	1889	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	211.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2027	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

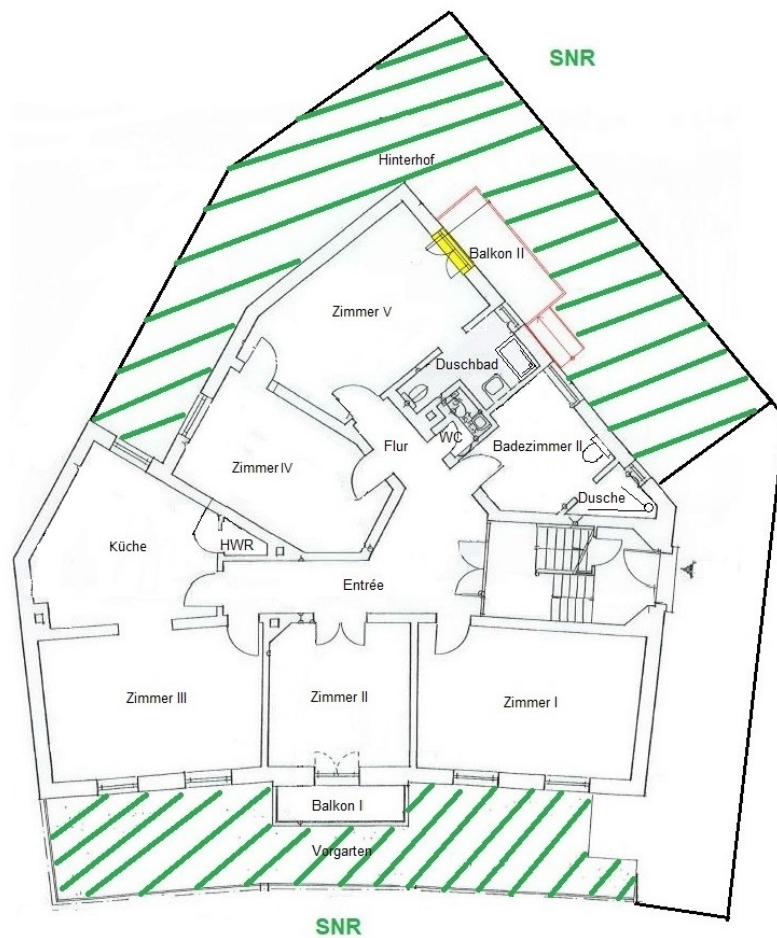


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Die herrschaftliche Stilaltbauetage liegt im Hochparterre eines Fünffamilienhauses aus der Gründerzeit. Die dekorative Fassade ist denkmalgeschützt. Die große Fünf-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch ihre über vier Meter hohen, majestätischen Stuckdecken. Der klassische Gründerzeitstil wird zusätzlich durch die originalen Kassetten-Türen, Flügeltüren, eine Schiebetür hervorgehoben. Fast alle Türen haben noch die alten, dekorativen Türgriffe. Sehr beeindruckend ist auch die originale Eingangstür. Die geräumige Küche, als Mittelpunkt der Wohnung, ist mit einer luxuriösen, maßangefertigten Einbauküche mit Elektrogeräten von Gaggenau und einer Kochinsel ausgestattet (Baujahr 2020). Praktisch ist die angrenzende Abstellkammer. Die Küche ist durch eine imposante Schiebetür vom aktuellen Wohnzimmer getrennt. Alle Räume sind großzügig und hell und mit dekorativen Stuckdecken versehen. Die Wohnung bietet zwei Tageslicht-Badezimmer und ein separates WC. Im Sondernutzungsrecht stehen zwei Gartenbereiche zur Verfügung : ein Vorgarten und ein Outdoorbereich an der Rückseite des Hauses, den man zur Zeit über eins der Zimmer und die dazugehörige Terrasse erreicht. Es liegt zusätzlich eine Genehmigung vor, das jetzige Küchenfenster in eine Terrassentür umzugestalten und so auch von der Küche in diesen Außenbereich zu gelangen. Das Haus wurde in den Jahren 2018 - 2019 aufwändig modernisiert. 2022 entstand u.a. ein neues Dach. Die stilvolle, klassische Wohnung mit zwei Außenbereichen eignet sich auch für eine Familie mit mehreren Kindern als Stadtdomizil mit echtem Altbauflair. Die Wohnlage ist ideal für Stadtmenschen mit hohen Ansprüchen : Sie wohnen in einer ruhigen Seitenstraße , nur wenige Minuten fußläufig zur Alten Oper und der Freßgasse oder zum Oeder Weg entfernt.

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Über vier Meter hohe Stuckdecken
- Kunststoff-Iso-Fenster
- Originale Stilelemente - Flügeltüren, Schiebetür, hohe Zimmertüren mit alten Beschlägen, hohe Fußleisten, imposante Eingangstür
- Maßangefertigte Luxusküche (BJ 2020) mit Kochinsel, Bar und Geräten von Gaggenau
- Großes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenheizung im Bad
- Separates WC
- Tageslicht-Duschbad en Suite
- Hochwertige Bad-Einbauten
- Hauswirtschaftsanschlüsse im Badezimmer und in der Kammer
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Bosch Smart-Home-System
- Fingerprint Sensor
- Smart Lock
- Monitor
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone
- Geräumiger Kellerraum



Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird. Die U-Bahnstation Eschenheimer Tor befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 20 Minuten entfernt.

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 211.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf - und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)